

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Färdknäppen 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2040.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-06-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Stefan Permeren	Ordförande
Filiph Antonsson	Ledamot
Amanda Fog	Ledamot
Lilla Gyüsü	Ledamot
Moa Johanna Ohlsson	Ledamot
Agneta Palm	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Filiph Antonsson, Amanda Fog, Lilla Gyüsü, Moa Johanna Ohlsson, Agneta Palm och Stefan Permeren.

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maria Sukhova	Ordinarie Extern	BoRevision
---------------	------------------	------------

Valberedning

Mylla Ek
Anna Permerén

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-10-20.

Extra föreningsstämma hölls 2022-02-01. Extra stämma för fyllnadsväl av styrelseledamöter.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Färdknäppen 2	2009	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

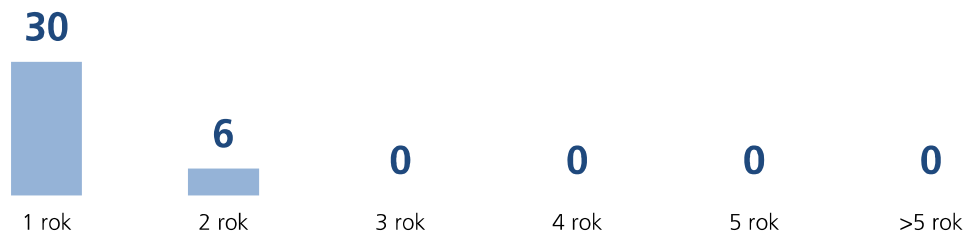
Värdeåret är 1993.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 526 m², varav 1 526 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Samlingslokal
Hobbyrum
Gym
Bastu
Cykelförråd
Tvättstuga
Grovsop- och återvinningsrum
Innergård

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Trädbeskrining	2022	Gårdens träd har beskurets av arborister för att förhindra skador
Armaturerna i trapphusen har bytts till nya led-armaturer	2022	Stor energibesparing på trapphusbelysningen
Plåtslageri takfot	2022	Åtgärder för att förhindra vatteninträngning vid fasadkanten
Handtag källarportar	2022	Inre handtag har monterats på källarportarna
Snösmältningssystem tak	2021	Byte snösmältningssystem
Byte torkskåp och torktumlare	2021	Nya torkskåp och torktumlare
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2021	Mätning
Stamspolning	2021	Tappvatten och avlopp
Nya cykelställ	2020	
Rörelsesensorer för belysning i trapphus	2020	
LED-armaturer i tvättstugor	2020	Nya, mer energisnåla armaturer
Målning av fönster samt port-, balkong- och källardörrar. Nya sparkskydd på portdörrar.	2018	Målning av fönster utvändigt. Byte av tätningslister.
Byte av portkoddosor	2018	
Byte av undercentral	2017	
Byte låssystem	2017	Lås i husets skalskydd bytta till ILoq
Trädgårdsmöbler	2017	Nya trädgårdsmöbler införskaffade
OVK Obligatorisk ventilationskontroll	2017 - 2020	Pågående åtgärder och uppföljning
Renovering portdörrar	2017	Portdörrar renoverade för att ge bättre stängning och minska oväsen.
Stamspolning	2016	Husets samtliga stammar spolade
Tätning tak	2016	Tätning av tak vid murstock
Byte duschblandare hyreslägenheter	2016	
Staket	2016	Reparerat
Planerat underhåll	År	Kommentar
Rengöring ventilationssystem	2023	
Sotning rökkanaler	2023	
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2023	Slutbesiktning
Målning av takplåtar	2023	
Renovering av badrum i hyreslägenheter	2023	Påbörjas januari 2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Hutta Fastighetsförvaltning AB
Städning gem utrymmen och gård	Södermalms Hustomte
Entrémattor	Initial & CWS-boco AB
Sophämtning & Återvinning	PreZero Recycling AB
Sopsug	BoDAB
Internet	ComHem
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Elnät	Ellevio

Hållbarhetsinformation

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 67 % kvinnor och 33 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Övrig information

Även under 2022 har många av föreningens medlemmar arbetat hemifrån efter coronaepidemin. I det läget har det varit extra skönt att ha tillgång till uteplatser, balkonger och en välskött gård.

Omsättningen på medlemmar har varit fortsatt hög, även om takten dämpats i takt med försämrat omvärldsläge. Vi är en liten förening och är beroende av engagerade medlemmar som ställer upp i styrelse- och trädgårdsarbete. Därför är vi också restriktiva när det gäller utyrningar i andra hand.

Huset trädgårdsgrupp välkomnar till gårdsdag två gånger per år. Det brukar vara ett trevligt tillfälle att umgås med sina grannar. Den som är intresserad är också välkommen att själv gå med i trädgårdsgruppen.

Föreningens ekonomi

Föreningen har låg belåning och god ekonomi. Efter att ha varit oförändrade i 8 år höjs avgifterna med 14,5%. Detta för att möta ökade energi- och räntekostnader samt övrigt som påverkas då inflationen är hög. Vi har också utökat föreningens lån för att bekosta renoveringen av badrummen i de tre hyresrätterna.

Det finns dolda tillgångar i föreningen i form av råvind och tre hyresrätter.

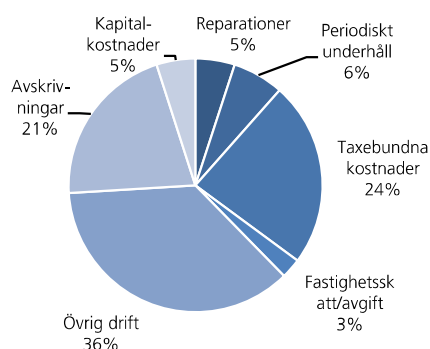
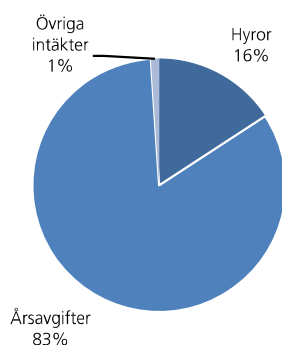
Mycket runt världsekonomin är osäkert i dagens läge. Vi fortsätter med projekt för att energibespara i så stor utsträckning som möjligt då det ger stort utslag på våra driftskostnader.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 14,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	945 289	1 040 505
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 393 850	1 392 154
Finansiella intäkter	1 050	49
Ökning av långfristiga skulder	800 000	0
	2 194 900	1 392 203
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 588 644	1 421 104
Finansiella kostnader	106 656	57 407
Ökning av kortfristiga fordringar	8 819	1 864
Minskning av kortfristiga skulder	10 975	7 044
	1 715 095	1 487 419
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 425 094	945 289
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	479 805	-95 217

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Trapphusens globarmaturer var 30 år gamla och de kompaktlysrör som var ljuskällor gick sönder med täta intervall. Samtliga glober byttes mot nya armaturer med utbytbara, energisnåla led-lampor som ljuskälla.

Föreningens träd på gården hade efter ett decennium börjat bli vildvuxna igen. Arborister beskar träden för att inte riskera skador på fastigheten eller nedfallande grenar.

Vid ihållande regn noterade vi att vatten från hänggrännorna på ett ställe kunde bli överfulla med resultat att vatten trängde in innanför fasaden. Vår plåtslagare riktade upp och rengjorde hänggrännan samt monterade en takplåt som skydd.

För att kunna stänga källarportarna från insidan monterades handtag på portarnas insida.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	832	832	832	832
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 626	1 637	1 632	1 613
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 022	4 448	4 448	4 448
Elkostnad/m ² totalyta	83	53	36	45
Värmekostnad/m ² totalyta	178	179	171	180
Vattenkostnad/m ² totalyta	44	42	39	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	70	38	38	43
Soliditet (%)	82	84	84	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-751	-537	-349	-251
Nettoomsättning (tkr)	1 394	1 392	1 392	1 384

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 526 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	40 590 332	0	0	40 590 332
Upplåtelseavgifter	447 721	0	0	447 721
Fond för yttre underhåll	422 176	225 000	-160 313	357 489
S:a bundet eget kapital	41 460 229	225 000	-160 313	41 395 542
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 580 686	-225 000	-376 798	-6 978 888
Årets resultat	-751 202	-751 202	537 110	-537 110
S:a fritt eget kapital	-8 331 888	-976 202	160 313	-7 515 999
S:a eget kapital	33 128 341	-751 202	0	33 879 543

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-751 202
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 355 685
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-225 000
summa balanserat resultat	-8 331 887

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

140 390
-8 106 887

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 393 849	1 392 154
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1	0
Summa rörelseintäkter		1 393 850	1 392 154
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 392 685	-1 229 604
Övriga externa kostnader	Not 5	-135 917	-127 640
Personalkostnader	Not 6	-60 042	-63 860
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-450 802	-450 802
Summa rörelsekostnader		-2 039 446	-1 871 906
RÖRELSERESULTAT		-645 596	-479 752
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 050	49
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 656	-57 407
Summa finansiella poster		-105 606	-57 359
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-751 202	-537 110
ÅRETS RESULTAT		-751 202	-537 110

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	38 956 807	39 407 609
Summa materiella anläggningstillgångar	38 956 807	39 407 609
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	38 956 807	39 407 609
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	6 698	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	365 645	666 881
Summa kortfristiga fordringar	372 343	666 881
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 117 673	334 511
Summa kassa och bank	1 117 673	334 511
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 490 016	1 001 392
SUMMA TILLGÅNGAR	40 446 823	40 409 000

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 038 053	41 038 053
Fond för yttre underhåll	Not 10	422 176	357 489
Summa bundet eget kapital		41 460 229	41 395 542
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 580 686	-6 978 888
Årets resultat		-751 202	-537 110
Summa fritt eget kapital		-8 331 888	-7 515 999
SUMMA EGET KAPITAL		33 128 341	33 879 543
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 400 000	1 400 000
Summa långfristiga skulder		1 400 000	1 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 600 000	4 800 000
Leverantörsskulder		74 163	105 115
Skatteskulder		107 208	103 968
Övriga skulder		0	29 838
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	137 111	90 536
Summa kortfristiga skulder		5 918 482	5 129 457
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 446 823	40 409 000

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 159 318	1 159 318
Hyror bostäder	200 226	200 226
Hyror lokaler	14 400	15 804
Hyror förråd	5 040	4 956
Överlåtelse/pantsättning	9 660	0
Avgift andrahandsuthyrning	5 233	11 900
Öresutjämning	-28	-50
	1 393 849	1 392 154

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	1	0
	1	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	105 953	98 007
	Fastighetsskötsel beställning	3 891	4 014
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	35 998	5 215
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 043
	Snöröjning/sandning	12 128	11 473
	Städning entreprenad	67 498	67 810
	Städning enligt beställning	0	190
	Mattvätt/Hyrmattor	9 424	8 775
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	18 750
	Myndighetstillsyn	0	14 682
	Gård	940	1 082
	Serviceavtal	2 379	1 463
	Förbrukningsmateriel	788	2 757
		238 998	235 261
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	3 853
	Sophantering/återvinning	0	1 984
	Lås	4 511	0
	Installationer	40 046	0
	VVS	14 614	13 453
	Värmeanläggning/undercentral	0	53 178
	Elinstallationer	0	1 833
	Tak	5 625	0
	Fasad	10 482	11 875
	Skador/klotter/skadegörelse	30 831	14 631
	Vattenskada	1 250	0
		107 360	100 807
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	121 063
	VVS	0	33 500
	Elinstallationer	140 390	0
	Tak	0	5 750
		140 390	160 313
	Taxebundna kostnader		
	El	127 107	81 030
	Värme	271 044	272 472
	Vatten	67 568	63 487
	Sophämtning/rehållning	41 144	41 963
		506 863	458 952
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 969	25 677
	Självrisk	82 875	0
	Tomträttsavgäld	206 400	168 400
	Kabel-TV	10 551	10 074
	Bredband	17 596	17 596
		344 391	221 747
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	54 684	52 524
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 392 685	1 229 604

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	0	1 583
	Juridiska åtgärder	0	10 313
	Inkassering avgift/hyra	0	463
	Revisionsarvode extern revisor	18 875	18 250
	Föreningskostnader	2 471	675
	Styrelseomkostnader	59	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 452	0
	Förvaltningsarvode	85 258	83 412
	Förvaltningsarvodena övriga	0	512
	Administration	15 852	2 282
	Konsultarvode	6 580	4 861
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 370	5 290
		135 917	127 640

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 477	48 595
	Sociala kostnader	12 565	15 265
		60 042	63 860

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	450 802	450 802
		450 802	450 802

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	45 136 450	45 136 450
	Utgående anskaffningsvärde	45 136 450	45 136 450
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 728 841	-5 278 039
	Årets avskrivningar enligt plan	-450 802	-450 802
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 179 643	-5 728 841
	Planenligt restvärde vid årets slut	38 956 807	39 407 609
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 000 000	21 400 000
	Taxeringsvärde mark	47 000 000	33 000 000
		75 000 000	54 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	75 000 000	54 400 000
		75 000 000	54 400 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR		2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto		58 224	56 103
	Klientmedel hos SBC		306 437	389 734
	Räntekonto hos SBC		984	221 045
			365 645	666 881

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början		357 489	324 214
	Reservering enligt stadgar		225 000	163 200
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lansspråktagande enligt stadgar		0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut		-160 313	-129 925
	Vid årets slut		422 176	357 489

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp	Belopp	Villkors-
	Räntesats	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Swedbank	3,483 %	2 400 000	2 400 000	Rörligt
	Swedbank	1,060 %	1 400 000	1 400 000	2024-06-19
	Swedbank	3,489 %	3 200 000	2 400 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		7 000 000	6 200 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 600 000	-4 800 000	
			1 400 000	1 400 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 200 000	7 200 000
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	1 751	723
	Avgifter och hyror	135 360	89 813
		137 111	90 536

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renovering av hyresgästernas badrum startar i januari 2023. Hyresgästerna kommer att kunna bo kvar under renoveringsperioden då dusch- och toalettutrymmen finns i huset.

Projekt för att se över husets värmesystem har påbörjats. Under 2023 kommer givare som mäter rumstemperatur och luftfuktighet i realtid att monteras i flera av medlemmarnas lägenheter.

Handlingsplanen för OVK fortsätter. Under våren kommer ventilationskanalerna att rengöras, därefter sker nya mätningar.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Stefan Permeren
Ordförande

Filiph Antonsson
Ledamot

Amanda Fog
Ledamot

Lilla Gyüsü
Ledamot

Moa Johanna Ohlsson
Ledamot

Agneta Palm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Maria Sukhova
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Färdknäppen 2, org.nr. 769616-8355

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Färdknäppen 2 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Färdknäppen 2 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se